

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

須予披露及關連交易及可能持續關連交易：

(1) 出售附屬公司及資產

及

(2) 物業管理協議

董事會宣布，於二零一零年五月十七日，下列各項協議已經由（其中包括）本公司之附屬公司與劉先生全資擁有之公司訂立：

1. 第一買賣協議；
2. 第二買賣協議；
3. 第三買賣協議；
4. 第四買賣協議；
5. 第五買賣協議；及
6. 第六買賣協議。

該等買賣協議乃關於（其中包括）：

- (a) 第一怡東物業（如第一買賣協議所訂定），包括香港銅鑼灣怡東商場若干店舖、外牆及天台，建築面積7,183平方呎；
- (b) 第二怡東物業（如第二買賣協議所訂定），包括香港銅鑼灣怡東商場若干店舖、外牆及天台，建築面積50,477平方呎；

- (c) Dynamic Source全部已發行股本（如第三買賣協議所訂定）；
- (d) 第一York Place物業（如第四買賣協議所訂定），地址為香港莊士敦道22號York Place之1號舖，建築面積3,337平方呎；
- (e) 第二York Place物業（如第五買賣協議所訂定），地址為香港莊士敦道22號York Place之2號舖，建築面積4,773平方呎；及
- (f) 修頓中心物業（如第六買賣協議所訂定），包括香港灣仔軒尼詩道130及150號修頓中心地下兩個店舖單位以及1樓及2樓全部商用面積、附屬樓梯及電梯範圍，建築面積40,727平方呎。

根據第一買賣協議、第二買賣協議、第三買賣協議及第六買賣協議應付之暫定代價分別為778,191,956.71港元、1,359,494,378.33港元、2.00港元，而第六買賣協議之暫定代價為329,663,689.87港元（假設Baharica並無償還根據第六買賣協議結欠之銀行貸款）或1,124,663,689.87港元（假設Baharica償還根據第六買賣協議結欠之銀行貸款，而該還款由本集團（而非目標公司）資助），而根據第四買賣協議及第五買賣協議應付之代價分別為50,000,000港元及70,000,000港元。

各該等買賣協議之完成取決於達成先決條件，即以聯交所規定或根據上市規則、本公司細則及適用法例所規定之方式取得獨立股東在股東特別大會上之一切必要批准。

第一買賣協議、第二買賣協議及第六買賣協議各規定，於第一買賣協議、第二買賣協議及第六買賣協議分別完成時，將由物業管理人與第一怡東物業、第二怡東物業及修頓中心物業當時之業主就第一怡東物業、第二怡東物業及修頓中心物業之物業管理訂立該等持續關連交易協議。

劉先生（彼持有1,429,643,768股股份，佔於本公布日期全部已發行股份約73.31%）乃各該等買賣協議有關買方之董事及唯一實益擁有人，故出售交易構成上市規則第14A.13(1)(a)條項下之本公司關連交易。出售交易因此須遵守根據上市規則第14A章有關申報、公布及獨立股東批准之規定。由於上市規則第14章項下出售交易適用百分比率超過5%但少於25%，故出售交易亦構成本公司之須予披露交易。

第一買賣協議、第二買賣協議及第六買賣協議完成時Sunny Ocean、Viewwide及Baharica將不再為本公司附屬公司並成為劉先生之聯繫人，故出售交易完成時訂立該等持續關連交易協議構成上市規則第14A.14項下本公司之持續關連交易。由於全部該等持續關連交易將於出售交易完成後訂立並成為該等交易之重要部份，故須根據上市規則第14A.25條總計。由於上市規則第14A.25條項下規定該等持續關連交易之預期年度上限之適用百分比率少於2.5%，故該等持續關連交易僅須遵守上市規則有關申報及公布之規定，而獲豁免有關獨立股東批准之規定。

一份載有（其中包括）該等交易之詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、獨立董事委員會之推薦建議、上市規則規定之若干財務資料、本集團之其他資料及有關該等物業之估值報告書，連同股東特別大會通告之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

緒言：該等買賣協議

董事會宣布，於二零一零年五月十七日，下列各項協議已經由（其中包括）本公司之附屬公司與劉先生全資擁有之公司訂立：

1. 第一買賣協議；
2. 第二買賣協議；
3. 第三買賣協議；
4. 第四買賣協議；
5. 第五買賣協議；及
6. 第六買賣協議。

該等買賣協議乃關於（其中包括）：

- (a) 第一怡東物業（如第一買賣協議所訂定），包括香港銅鑼灣怡東商場若干店舖、外牆及天台，建築面積7,183平方呎；
- (b) 第二怡東物業（如第二買賣協議所訂定），包括香港銅鑼灣怡東商場若干店舖、外牆及天台，建築面積50,477平方呎；
- (c) Dynamic Source全部已發行股本(如第三買賣協議所訂定)；
- (d) 第一York Place物業（如第四買賣協議所訂定），地址為香港莊士敦道22號York Place之1號舖，建築面積3,337平方呎；
- (e) 第二York Place物業（如第五買賣協議所訂定），地址為香港莊士敦道22號York Place之2號舖，建築面積4,773平方呎；及
- (f) 修頓中心物業（如第六買賣協議所訂定），包括香港灣仔軒尼詩道130及150號修頓中心 地下兩個店舖單位以及1樓及2樓全部商用面積、附屬樓梯及電梯範圍，建築面積40,727平方呎。

該等買賣協議各自之主要條款載列如下：

(1) 第一買賣協議

協議各方：

- (a) Gold Horse，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方保證人；

- (c) Tycoon City (劉先生全資擁有之投資控股公司)，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方保證人。

作為 Tycoon City 訂立第一買賣協議之代價，本公司同意擔保 Gold Horse 履行其於第一買賣協議項下之責任。作為 Gold Horse 訂立第一買賣協議之代價，劉先生同意擔保 Tycoon City 履行其於第一買賣協議項下之責任。

將予出售之資產

Gold Horse 實益擁有之一股股份，即 Global Smart 全部已發行股本（「**第一銷售股份**」），以及 Global Smart 及/或 Sunny Ocean 於第一買賣協議完成日期應付或結欠本集團成員公司（目標公司除外）之所有款項（「**第一銷售貸款**」）。於二零一零年三月三十一日，第一銷售貸款為數約 279,300,000 港元。Tycoon City 進一步同意於第一買賣協議完成時以約務更替方式承擔償還第一承擔債項(如有)之責任。於二零一零年三月三十一日並無第一承擔債項。

Tycoon City 將予收購之第一銷售股份須於第一買賣協議完成時而無任何按揭、押記、留置權、質押、期權及第三方申索或其他產權負擔（如有），並連同第一買賣協議完成日期起變成附帶或應計之一切股息、利益及其他權利。

代價

購入第一銷售股份及第一銷售貸款之總代價（「**第一代價**」）須為以下之總和：

- (a) Global Smart 及 Sunny Ocean 之綜合或合併資產淨值或負債淨額（就確定此資產淨值或負債淨額而言 Tycoon City 接受第一怡東物業之價值為 780,000,000 港元），經加入遞延稅項負債淨額或扣除遞延稅項資產淨值（視情況而定）作出調整（如第一完成賬目所示）；及
- (b) 第一銷售貸款之面值總額，減第一承擔債項之面值總額。

如第一代價為負數或低於 2.00 港元，須視為 2.00 港元。

根據第一買賣協議，第一代價不得超過限額 790,000,000 港元，並由 Gold Horse 及 Tycoon City 參考 Global Smart 及 Sunny Ocean 之綜合或合併資產淨值或負債淨額（如第一完成賬目所示）經公平磋商釐定，此須已計及第一怡東物業之市值（經獨立物業估值師評估於二零一零年五月十七日之價值約為 780,000,000 港元）。此外，釐定第一代價已計及本集團於第一買賣協議完成後就第一怡東物業提供若干免費租賃代理及管理服務（如「第一買賣協議完成後提供免費租賃代理及管理服務」一段所述）。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將獲委任之獨立財務顧問之意見及建議後發表意見）認為有關代價及相關限額屬公平合理。

根據第一買賣協議（彼按正常商業條款訂立），訂約各方同意，第一代價將由 Tycoon City 於第一買賣協議完成時首先支付 778,191,956.71 港元作為暫定代價（「**第一暫定代價**」）之方式支付，而第一暫定代價與第一代價之間的差額將於第一完成賬目備妥後由訂約

各方之間以現金結付。第一暫定代價乃參考上述第一怡東物業於二零一零年五月十七日之市值約 780,000,000 港元及 Global Smart 及 Sunny Ocean 於二零一零年三月三十一日之綜合或合併資產淨值釐定。

第一買賣協議完成後提供免費租賃代理及管理服務

待第一買賣協議完成後，本公司同意促使物業管理人就第一怡東物業提供若干免費租賃代理及管理服務(如招徠及處理與租客之往來、收租及代表 Sunny Ocean 採取法律行動等)予 Sunny Ocean (彼屆時將成為劉先生之聯繫人)，由完成後起為期 3 年。提供該等免費服務被本集團視為就第一怡東物業提供之售後服務，而此於釐定第一代價時已考慮在內。Sunny Ocean 於第一買賣協議完成日期後可隨時藉向物業管理人發出一個月之通知而終止物業管理人就第一怡東物業提供之免費租賃代理及管理服務。

承諾

Tycoon City 已向 Gold Horse 承諾，倘 Gold Horse 有此要求，則會應就 Global Smart 及/或 Sunny Ocean 之義務或責任獲本集團成員公司(目標公司除外)作出任何保證、擔保、抵押或彌償保證(「**第一 CE 擔保**」)之任何人士(「**第一受益人**」)可能合理要求，作出及/或促使提供有關擔保或抵押，藉以促使自第一買賣協議完成起所有第一 CE 擔保下獲保證或擔保之義務或責任不再涵蓋 Global Smart 及 Sunny Ocean 結欠第一受益人之未償還貸款。

融資

Gold Horse 同意，如 Tycoon City 需要向銀行或第三方舉債以支付第一暫定代價或第一代價，而需要 Global Smart 及/或 Sunny Ocean 向有關銀行或第三方提供抵押(包括涉及第一怡東物業者)，倘符合一切適用法律及法規，Gold Horse 將促使 Global Smart 及/或 Sunny Ocean 於第一買賣協議完成前或時向 Tycoon City 提供合理協助，以便 Global Smart 及/或 Sunny Ocean 能於第一買賣協議完成時提供有關抵押。

Global Smart 及 Sunny Ocean 之資料

Global Smart 乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及 Gold Horse 之直接全資擁有附屬公司。第一買賣協議完成後，Tycoon City 將成為 Global Smart 全部已發行股本之實益擁有人，而 Global Smart 將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，除 Sunny Ocean 外，Global Smart 並無任何其他重大資產。

Sunny Ocean 乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及 Global Smart 之直接全資擁有附屬公司。第一買賣協議完成後，Sunny Ocean 將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，除第一怡東物業外，Sunny Ocean 並無任何其他重大資產。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩年各年 Global Smart 及 Sunny Ocean 之未經審核綜合業績概要載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度 二零零八年 (百萬港元)	截至十二月三十一日 止年度 二零零九年 (百萬港元)
營業額	18.5	18.3
投資物業之公平值變動	(226.0)	439.0
稅前(虧損)/溢利	(219.9)	445.1
稅後(虧損)/溢利	(176.0)	371.6
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(176.0)	371.6

於二零一零年三月三十一日，Global Smart 及 Sunny Ocean 之未經審核綜合有形資產淨值約為 571,800,000 港元，而第一銷售貸款之總額約為 279,300,000 港元。

第一怡東物業之資料

Sunny Ocean 為第一怡東物業之業主，物業詳情載列如下：

第一怡東物業	用途	本集團應佔權益
香港銅鑼灣東角道 24-26 號怡東商場怡安大廈地下 1 至 3 號及 6 至 12 號舖以及 1 樓 6 至 11 室；置安大廈地下 21、23 及 24 號舖，連同怡安大廈地下、1 樓及 2 樓外牆及天台。	商業	100%

(2) 第二買賣協議

協議各方：

- (a) Gold Horse，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方保證人；
- (c) Energy Kingdom(劉先生全資擁有之投資控股公司)，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方保證人。

作為 Energy Kingdom 訂立第二買賣協議之代價，本公司同意擔保 Gold Horse 履行其於第二買賣協議項下之責任。作為 Gold Horse 訂立第二買賣協議之代價，劉先生同意擔保 Energy Kingdom 履行其於第二買賣協議項下之責任。

將予出售之資產

Gold Horse 實益擁有之十股股份，即 Jolly Gain 全部已發行股本（「第二銷售股份」），以及 Jolly Gain 及/或 Viewide 於第二買賣協議完成日期應付或結欠本集團成員公司（目標公司除外）之所有款項（「第二銷售貸款」）。於二零一零年三月三十一日，第二銷售貸款為數約 667,500,000 港元。Energy Kingdom 進一步同意於第二買賣協議完成時

以約務更替方式承擔償還第二承擔債項之責任。於二零一零年三月三十一日，第二承擔債項為數約 66,000,000 港元。

Energy Kingdom 將予收購之第二銷售股份須於第二買賣協議完成時而無任何按揭、押記、留置權、質押、期權及第三方申索或其他產權負擔(如有)，並連同第二買賣協議完成日期起變成附帶或應計之一切股息、利益及其他權利。

代價

購入第二銷售股份及第二銷售貸款之總代價(「**第二代價**」)須為以下之總和：

- (a) Jolly Gain 及 Viewide 之綜合或合併資產淨值或負債淨額(就確定此資產淨值或負債淨額而言 Energy Kingdom 接受第二怡東物業之價值為 1,370,000,000 港元)，經加入遞延稅項負債淨額或扣除遞延稅項資產淨值(視情況而定)作出調整(如第二完成賬目所示)；
- (b) 第二銷售貸款之面值總額，減第二承擔債項之面值總額；及
- (c) 金額 17,551,733.33 港元(即本集團成員公司 London Square Company Limited 應付 Jolly Gain 及/或 Viewide 款項之減值撥備，此撥備將於第二完成賬目計提或確認)。

如第二代價為負數或低於 2.00 港元，須視為 2.00 港元。

根據第二買賣協議，第二代價不得超過限額 1,450,000,000 港元，並由 Gold Horse 及 Energy Kingdom 參考 Jolly Gain 及 Viewide 之綜合或合併資產淨值或負債淨額(如第二完成賬目所示)經公平磋商釐定，此須已計及第二怡東物業之市值(經獨立物業估值師評估於二零一零年五月十七日之價值約為 1,370,000,000 港元)。此外，釐定第二代價已計及本集團於第二買賣協議完成後就第二怡東物業提供若干免費租賃代理及管理服務(如「第二買賣協議完成後提供免費租賃代理及管理服務」一段所述)。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將獲委任之獨立財務顧問之意見及建議後發表意見)認為有關代價及相關限額屬公平合理。

根據第二買賣協議(彼按正常商業條款訂立)，訂約各方同意，第二代價將由 Energy Kingdom 於第二買賣協議完成時首先支付 1,359,494,378.33 港元作為暫定代價(「**第二暫定代價**」)之方式支付，而第二暫定代價與第二代價之間的差額將於第二完成賬目備妥後由訂約各方之間以現金結付。第二暫定代價乃參考上述第二怡東物業於二零一零年五月十七日之市值約 1,370,000,000 港元及 Jolly Gain 及 Viewide 於二零一零年三月三十一日之綜合或合併資產淨值釐定。

第二買賣協議完成後提供免費租賃代理及管理服務

待第二買賣協議完成後，本公司同意促使物業管理人就第二怡東物業提供若干免費租賃代理及管理服務(如招徠及處理與租客之往來、收租及代表 Viewide 採取法律行動等)予 Viewide (彼屆時將成為劉先生之聯繫人)，由完成後起為期 3 年。提供該等免費服務被本集團視為就第二怡東物業提供之售後服務，而此於釐定第二代價時已考慮在

內。Viewide 於第二買賣協議完成日期後可隨時藉向物業管理人發出一個月之通知而終止物業管理人就第二怡東物業提供之免費租賃代理及管理服務。

承諾

Energy Kingdom 已向 Gold Horse 承諾，倘 Gold Horse 有此要求，則會應就 Jolly Gain 及/或 Viewide 之義務或責任獲本集團成員公司(目標公司除外)作出任何保證、擔保、抵押或彌償保證(「第二 CE 擔保」)之任何人士(「第二受益人」)可能合理要求，作出及/或促使提供有關擔保或抵押，藉以促使自第二買賣協議完成起所有第二 CE 擔保下獲保證或擔保之義務或責任不再涵蓋 Jolly Gain 及 Viewide 結欠第二受益人之未償還貸款。

融資

Gold Horse 同意，如 Energy Kingdom 需要向銀行或第三方舉債以支付第二暫定代價或第二代價，而需要 Jolly Gain 及/或 Viewide 向有關銀行或第三方提供抵押(包括涉及第二怡東物業者)，倘符合一切適用法律及法規，Gold Horse 將促使 Jolly Gain 及/或 Viewide 於第二買賣協議完成前或時向 Energy Kingdom 提供合理協助，以便 Jolly Gain 及/或 Viewide 能於第二買賣協議完成時提供有關抵押。

Jolly Gain 及 Viewide 之資料

Jolly Gain 乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及 Gold Horse 之直接全資擁有附屬公司。第二買賣協議完成後，Energy Kingdom 將成為 Jolly Gain 全部已發行股本之實益擁有人，而 Jolly Gain 將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，除 Viewide 外，Jolly Gain 並無任何其他重大資產。

Viewide 乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及 Jolly Gain 之直接全資擁有附屬公司。第二買賣協議完成後，Viewide 將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，除第二怡東物業外，Viewide 並無任何其他重大資產。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩年各年 Jolly Gain 及 Viewide 之未經審核綜合業績概要載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度 二零零八年 (百萬港元)	截至十二月三十一日 止年度 二零零九年 (百萬港元)
營業額	74.8	85.5
投資物業之公平值變動	(476.7)	586.6
稅前(虧損)/溢利	(438.3)	628.6
稅後(虧損)/溢利	(349.9)	528.4
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(349.9)	528.4

於二零一零年三月三十一日，Jolly Gain 及 Viewide 之未經審核綜合有形資產淨值約為 1,509,500,000 港元，而第二銷售貸款之總額約為 667,500,000 港元。

第二怡東物業之資料

Viewwide 為第二怡東物業之業主，物業詳情載列如下：

第二怡東物業	用途	本集團應佔權益
1. 香港銅鑼灣東角道 24 號怡東商場置安大廈 1 樓 31 號舖；地下、1 樓及 2 樓 32 號舖(部分)；2 樓 32 號舖(部分)、地下、1 樓及 2 樓外牆、地下、1 樓及 2 樓的命名權之預留份數及天台；	商業	100%
2. 香港銅鑼灣東角道 26 號怡東商場怡安大廈 2 樓預留地方(G 室)；2 樓 32 號舖(部分)；地下、1 樓及 2 樓構成怡東商場部分的該土地及怡安大廈預留份數；及	商業	100%
3. 香港銅鑼灣東角道 24-26 號怡東商場 Annex Land Building 2 樓 32 號舖(部分)、外牆及地下、1 樓及 2 樓構成怡東商場部分的該土地及 Annex Land Building 5 個預留份數以及 Annex Land Building 自動扶手電梯後高台之外牆所有部份。	商業	100%

(3) 第三買賣協議

協議各方：

- (a) Gold Horse，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方保證人；
- (c) Tycoon City (劉先生全資擁有之投資控股公司)，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方保證人。

作為 Tycoon City 訂立第三買賣協議之代價，本公司同意擔保 Gold Horse 履行其於第三買賣協議項下之責任。作為 Gold Horse 訂立第三買賣協議之代價，劉先生同意擔保 Tycoon City 履行其於第三買賣協議項下之責任。

將予出售之資產

Gold Horse 實益擁有之一股股份，即 Dynamic Source 全部已發行股本（「第三銷售股份」），以及 Dynamic Source 及/或 Bingo Castle 於第三買賣協議完成日期應付或結欠本集團成員公司（目標公司除外）之所有款項（「第三銷售貸款」）。於二零一零年三月三十一日，第三銷售貸款為數約 35,430.2 港元。Tycoon City 進一步同意於第三買賣協議完成時以約務更替方式承擔償還第三承擔債項之責任。於二零一零年三月三十

一日並無第三承擔債項。

Tycoon City 將予收購之第三銷售股份須於第三買賣協議完成時而無任何按揭、押記、留置權、質押、期權及第三方申索或其他產權負擔(如有)，並連同第三買賣協議完成日期起變成附帶或應計之一切股息、利益及其他權利。

代價

購入第三銷售股份及第三銷售貸款之總代價(「**第三代價**」)須為以下之總和：

- (a) Dynamic Source 及 Bingo Castle 之綜合或合併資產淨值或負債淨額，經加入遞延稅項負債淨額或扣除遞延稅項資產淨值(視情況而定)作出調整(如第三完成賬目所示)；及
- (b) 第三銷售貸款之面值總額，減第三承擔債項之面值總額。

如第三代價為負數或低於 2.00 港元，須視為 2.00 港元。

根據第三買賣協議，第三代價不得超過限額 200,000 港元，並由 Gold Horse 及 Tycoon City 參考 Dynamic Source 及 Bingo Castle 之綜合或合併資產淨值或負債淨額(如第三完成賬目所示)經公平磋商釐定。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將獲委任之獨立財務顧問之意見及建議後發表意見)認為有關代價及相關限額屬公平合理。

根據第三買賣協議(彼按正常商業條款訂立)，訂約各方同意，第三代價將由 Tycoon City 於第三買賣協議完成時首先支付 2.00 港元作為暫定代價(「**第三暫定代價**」)之方式支付，而第三暫定代價與第三代價之間的差額將於第三完成賬目備妥後由訂約各方之間以現金結付。第三暫定代價乃參考 Dynamic Source 及 Bingo Castle 於二零一零年三月三十一日之綜合或合併負債淨額釐定。

承諾

Tycoon City 已向 Gold Horse 承諾，倘 Gold Horse 有此要求，則會應就 Dynamic Source 及/或 Bingo Castle 之義務或責任獲本集團成員公司(目標公司除外)作出任何保證、擔保、抵押或彌償保證(「**第三 CE 擔保**」)之任何人士(「**第三受益人**」)可能合理要求，作出及/或促使提供有關擔保或抵押，藉以促使自第三買賣協議完成起所有第三 CE 擔保下獲保證或擔保之義務或責任不再涵蓋 Dynamic Source 及 Bingo Castle 結欠第三受益人之未償還貸款。

融資

Gold Horse 同意，如 Tycoon City 需要向銀行或第三方舉債以支付第三暫定代價或第三代價，而需要 Dynamic Source 及/或 Bingo Castle 向有關銀行或第三方提供抵押，倘符合一切適用法律及法規，Gold Horse 將促使 Dynamic Source 及/或 Bingo Castle 於第三買賣協議完成前或時向 Tycoon City 提供合理協助，以便 Dynamic Source 及/或 Bingo Castle 能於第三買賣協議完成時提供有關抵押。

Dynamic Source 及 Bingo Castle 之資料

Dynamic Source 乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及 Gold Horse 之直接全資擁有附屬公司。第三買賣協議完成後，Tycoon City 將成為 Dynamic Source 全部已發行股本之實益擁有人，而 Dynamic Source 將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，除 Bingo Castle 外，Dynamic Source 並無任何其他重大資產。

Bingo Castle 乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及 Dynamic Source 之直接全資擁有附屬公司。第三買賣協議完成後，Bingo Castle 將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，Bingo Castle 並無任何其他重大資產，惟與 Sunny Ocean 訂立特許租用協議，取得由 Sunny Ocean 持有之「香港銅鑼灣東角道 24 號置安大廈怡東商場地下 21 號舖旁外蓬招牌位」之物業之特許租用權，再將此特許物業租授予獨立第三方。

截至二零零九年十二月三十一日止年度 Dynamic Source 及 Bingo Castle 之未經審核綜合業績概要載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度 二零零九年 (港元)
營業額	零
稅前虧損	(32,760)
稅後虧損	(32,760)
權益持有人應佔虧損	(32,760)

於二零一零年三月三十一日，Dynamic Source 及 Bingo Castle 之未經審核綜合負債淨額約為 35,430.2 港元，而第三銷售貸款之總額約為 35,430.2 港元。

(4) 第四買賣協議

協議各方：

- (a) 振城，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方保證人；
- (c) 城譽（劉先生全資擁有之投資控股公司），作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方保證人。

作為城譽訂立第四買賣協議之代價，本公司同意擔保振城履行其於第四買賣協議項下之責任。作為振城訂立第四買賣協議之代價，劉先生同意擔保城譽履行其於第四買賣協議項下之責任。

將予出售之資產

第一 York Place 物業，詳情載於下文「第一 York Place 物業之資料」一段。

代價

購入第一 York Place 物業之代價(「第四代價」)為 50,000,000 港元，須由城譽於第四買賣協議完成時支付予振城。

第四代價乃由振城及城譽參考第一 York Place 物業之市值(經獨立物業估值師評估於二零一零年五月十七日之價值約為 50,000,000 港元)經公平磋商釐定。此外，釐定第四代價已計及本集團於第四買賣協議完成後就第一 York Place 物業提供若干免費租賃代理及管理服務(如「第四買賣協議完成後提供免費租賃代理及管理服務」一段所述)。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將獲委任之獨立財務顧問之意見及建議後發表意見)認為有關代價屬公平合理。

第四買賣協議完成後提供免費租賃代理及管理服務

待第四買賣協議完成後，本公司同意促使物業管理人就第一 York Place 物業提供若干免費租賃代理及管理服務(如招徠及處理與租客之往來、收租及代表城譽採取法律行動等)予城譽，由完成後起為期 3 年。提供該等免費服務被本集團視為就第一 York Place 物業提供之售後服務，而此於釐定第四代價時已考慮在內。城譽於第四買賣協議完成日期後可隨時藉向物業管理人發出一個月之通知而終止物業管理人就第一 York Place 物業提供之免費租賃代理及管理服務。

第一 York Place 物業之資料

振城乃第一 York Place 物業之業主。第一 York Place 物業於振城賬目於二零一零年三月三十一日之賬面淨值約為 35,400,000 港元。根據第四買賣協議，第一 York Place 物業將由振城售予城譽而無任何按揭、押記或其他產權負擔。第一 York Place 物業之詳情如下：

第一 York Place 物業	用途	本集團應佔權益
香港莊士敦道 22 號 York Place 之 1 號舖	商業	100%

(5) 第五買賣協議

協議各方：

- (a) 振城，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方保證人；
- (c) 裕科(劉先生全資擁有之投資控股公司)，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方保證人。

作為裕科訂立第五買賣協議之代價，本公司同意擔保振城履行其於第五買賣協議項下之責任。作為振城訂立第五買賣協議之代價，劉先生同意擔保裕科履行其於第五買賣協議項下之責任。

將予出售之資產

第二 York Place 物業，詳情載於下文「第二 York Place 物業之資料」一段。

代價

購入第二 York Place 物業之代價(「**第五代價**」)為 70,000,000 港元，須由裕科於第五買賣協議完成時支付予振城。

第五代價乃由振城及裕科參考第二 York Place 物業之市值(經獨立物業估值師評估於二零一零年五月十七日之價值約為 70,000,000 港元)經公平磋商釐定。此外，釐定第五代價已計及本集團於第五買賣協議完成後就第二 York Place 物業提供若干免費租賃代理及管理服務(如「第五買賣協議完成後提供免費租賃代理及管理服務」一段所述)。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將獲委任之獨立財務顧問之意見及建議後發表意見)認為有關代價屬公平合理。

第五買賣協議完成後提供免費租賃代理及管理服務

待第五買賣協議完成後，本公司同意促使物業管理人就第二 York Place 物業提供若干免費租賃代理及管理服務(如招徠及處理與租客之往來、收租及代表裕科採取法律行動等)予裕科，由完成後起為期 3 年。提供該等免費服務被本集團視為就第二 York Place 物業提供之售後服務，而此於釐定第五代價時已考慮在內。裕科於第五買賣協議完成日期後可隨時藉向物業管理人發出一個月之通知而終止物業管理人就第二 York Place 物業提供之免費租賃代理及管理服務。

第二 York Place 物業之資料

振城乃第二 York Place 物業之業主。第二 York Place 物業於振城賬目於二零一零年三月三十一日之賬面淨值約為 50,700,000 港元。根據第五買賣協議，第二 York Place 物業將由振城售予裕科而無任何按揭、押記或其他產權負擔。第二 York Place 物業之詳情如下：

第二 York Place 物業	用途	本集團應佔權益
香港莊士敦道 22 號 York Place 之 2 號舖	商業	100%

(6) 第六買賣協議

協議各方：

- (a) Gold Horse，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方保證人；
- (c) Smart Object (劉先生全資擁有之投資控股公司)，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方保證人。

作為 Smart Object 訂立第六買賣協議之代價，本公司同意擔保 Gold Horse 履行其於第六買賣協議項下之責任。作為 Gold Horse 訂立第六買賣協議之代價，劉先生同意擔保 Smart Object 履行其於第六買賣協議項下之責任。

將予出售之資產

Gold Horse 實益擁有之一股股份，即 Grand Lucky 全部已發行股本(「第六銷售股份」)，以及 Grand Lucky 及/或 Baharica 於第六買賣協議完成日期應付或結欠本集團成員公司(目標公司除外)之所有款項(「第六銷售貸款」)。於二零一零年三月三十一日，第六銷售貸款為數約 2,800,000 港元。Smart Object 進一步同意於第六買賣協議完成時以約務更替方式承擔償還第六承擔債項(如有)之責任。於二零一零年三月三十一日，第六承擔債項為數約 549,800,000 港元。

Smart Object 將予收購之第六銷售股份須於第六買賣協議完成時而無任何按揭、押記、留置權、質押、期權及第三方申索或其他產權負擔(如有)，並連同第六買賣協議完成日期起變成附帶或應計之一切股息、利益及其他權利。

代價

購入第六銷售股份及第六銷售貸款之總代價(「第六代價」)須為以下之總和：

- (a) Grand Lucky 及 Baharica 之綜合或合併資產淨值或負債淨額(就確定此資產淨值或負債淨額而言 Smart Object 接受修頓中心物業之價值為 1,128,000,000 港元)，經加入遞延稅項負債淨額或扣除遞延稅項資產淨值(視情況而定)作出調整(如第六完成賬目所示)；及
- (b) 第六銷售貸款之面值總額，減第六承擔債項之面值總額。

如第六代價為負數或低於 2.00 港元，須視為 2.00 港元。

根據第六買賣協議，第六代價不得超過限額 1,250,000,000 港元，並由 Gold Horse 及 Smart Object 參考 Grand Lucky 及 Baharica 之綜合或合併資產淨值或負債淨額(如第六完成賬目所示)經公平磋商釐定，此須已計及修頓中心物業之市值(經獨立物業估值師評估於二零一零年五月十七日之價值約為 1,128,000,000 港元)。此外，釐定第六代價已計及本集團於第六買賣協議完成後就修頓中心物業提供若干免費租賃代理及管理

服務(如「第六買賣協議完成後提供免費租賃代理及管理服務」一段所述)。董事(不包括獨立非執行董事,彼等將於考慮即將獲委任之獨立財務顧問之意見及建議後發表意見)認為有關代價及相關限額屬公平合理。

根據第六買賣協議(按正常商業條款訂立),訂約各方同意,第六代價將由 Smart Object 於第六買賣協議完成時首先支付 329,663,689.87 港元(假設無償還 Baharica 所欠銀行貸款)或 1,124,663,689.87 港元(假設償還 Baharica 所欠銀行貸款而此還款乃由本集團(目標公司除外)資助)作為暫定代價(「第六暫定代價」)之方式支付,而第六暫定代價與第六代價之間的差額將於第六完成賬目備妥後由訂約各方之間以現金結付。第六暫定代價乃參考上述修頓中心物業於二零一零年五月十七日之市值約 1,128,000,000 港元及 Grand Lucky 及 Baharica 於二零一零年三月三十一日之綜合或合併資產淨值釐定。

第六買賣協議完成後提供免費租賃代理及管理服務

待第六買賣協議完成後,本公司同意促使物業管理人就修頓中心物業提供若干免費租賃代理及管理服務(如招徠及處理與租客之往來、收租及代 Baharica 採取法律行動等)予 Baharica (彼屆時將成為劉先生之聯繫人),由完成後起為期 3 年。提供該等免費服務被本集團視為就修頓中心物業提供之售後服務,而此於釐定第六代價時已考慮在內。Baharica 於第六買賣協議完成日期後可隨時藉向物業管理人發出一個月之通知而終止物業管理人就修頓中心物業提供之免費租賃代理及管理服務。

承諾

Smart Object 已向 Gold Horse 承諾,倘 Gold Horse 有此要求,則會應就 Grand Lucky 及/或 Baharica 之義務或責任獲本集團成員公司(目標公司除外)作出任何保證、擔保、抵押或彌償保證(「第六 CE 擔保」)之任何人士(「第六受益人」)可能合理要求,作出及/或促使提供有關擔保或抵押,藉以促使自第六買賣協議完成起所有第六 CE 擔保下獲保證或擔保之義務或責任不再涵蓋 Grand Lucky 及 Baharica 結欠第六受益人之未償還貸款。

融資

Gold Horse 同意,如 Smart Object 需要向銀行或第三方舉債以支付第六暫定代價或第六代價,而需要 Grand Lucky 及/或 Baharica 向有關銀行或第三方提供抵押(包括涉及修頓中心物業者),倘符合一切適用法律及法規,Gold Horse 將促 Grand Lucky 及/或 Baharica 於第六買賣協議完成前或時向 Smart Object 提供合理協助,以便 Grand Lucky 及/或 Baharica 能於第六買賣協議完成時提供有關抵押。

Grand Lucky 及 Baharica 之資料

Grand Lucky 乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及 Gold Horse 之直接全資擁有附屬公司。第六買賣協議完成後,Smart Object 將成為 Grand Lucky 全部已發行股本之實益擁有人,而 Grand Lucky 將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期,除 Baharica 外,Grand Lucky 並無任何其他重大資產。

Baharica 乃於香港註冊成立之投資控股公司及 Grand Lucky 之直接全資擁有附屬公

司。第六買賣協議完成後，Baharica 將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，除修頓中心物業外，Baharica 並無任何其他重大資產。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩年各年 Grand Lucky 及 Baharica 之未經審核綜合業績概要載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度 二零零八年 (百萬港元)	截至十二月三十一日 止年度 二零零九年 (百萬港元)
營業額	75.0	73.9
投資物業之公平值變動	(271.0)	374.0
稅前(虧損)/溢利	(225.4)	424.1
稅後(虧損)/溢利	(174.2)	354.1
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(174.2)	354.1

於二零一零年三月三十一日，Grand Lucky 及 Baharica 之未經審核綜合有形資產淨值約為 1,317,400,000 港元，而第六銷售貸款之總額約為 2,700,000 港元。

修頓中心物業之資料

Baharica 為修頓中心物業之業主，物業詳情載列如下：

修頓中心物業	用途	本集團應佔權益
1. 香港軒尼詩道150 號修頓中心地下2號舖及3號舖；	商業	100%
2. 香港軒尼詩道130 號修頓中心1樓及2樓商業單位；及	商業	100%
3. 香港灣仔軒尼詩道130號面向柯布連道之樓梯（修頓中心1及2樓之商業單位專用）、地下升降機區（修頓中心1及2樓之商業單位專用）及面向軒尼詩道之樓梯（修頓中心1及2樓之商業單位專用）。	商業	100%

交易條件

該等買賣協議須各自待有關先決條件獲達成後，方為完成；有關先決條件乃指本公司按照聯交所或上市規則、本公司公司細則及適用法例所規定之方式，於股東特別大會上取得獨立股東授出之所有必要批准。

倘上述先決條件未能於二零一零年九月三十日（或該等買賣協議各自之賣方與買方協定之其他較後日期）或之前達成，則該等買賣協議將隨即終止，而協議各方一概不得向對方申索任何費用、損失、賠償或其他款項（惟事前如有任何違反協議之情況，則作別論）。

完成交易

於上述先決條件得以達成之前提下，該等買賣協議將各自於買方於上述先決條件獲達成後，就完成交易一事而選擇且以書面通知該等買賣協議各自之賣方之某一營業日當日完成，惟條件為：

- (a) 該營業日不得早於選擇通告發出日期後起計第三個營業日；
- (b) 該營業日必須為上述先決條件獲達成當日後起計 120 日內；及
- (c) 倘該等買賣協議各買方並未發出任何選擇通告，則完成日期須為前文所述 120 日期限內之最後一個營業日。

該等買賣協議不需同時完成，而其完成可於不同日期發生。

根據該等買賣協議將予出售之標的資產於本集團於二零一零年三月三十一日之賬目之賬面值，以及本集團根據出售交易將收取之目前估計總代價，預期本集團將於出售交易完成後錄得虧損約 1,231,200,000 港元。

進行該等出售交易之原因

本集團主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易業務。

各該等買賣協議項下之出售事項將為本集團帶來變現香港相當大部分零售物業組合之良機，並為本集團提供額外資金，把握物業及其他投資機遇。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將獲委聘之獨立財務顧問之意見及建議後發表意見）認為，該等買賣協議各自之條款乃按照一般商業條款訂立，均屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

所得款項用途

於完成各該等買賣協議後，本集團預期將收取現金約 2,587,400,000 港元（假設 Baharica 並無償還根據第六買賣協議結欠之銀行貸款）或 3,382,400,000 港元（假設 Baharica 償還根據第六買賣協議結欠之銀行貸款，而該還款由本集團（而非目標公司）資助）之款項。就後者而言，本集團於出售交易項下之現金流入淨額仍約為 2,587,400,000 港元，乃因本集團雖於後者情況下將根據第六買賣協議向 Smart Object 收取額外款項約 795,000,000 港元，但本集團仍需於第六買賣協議完成時或前支付 Baharica 結欠之銀行貸款約 795,000,000 港元，因而對銷將根據第六買賣協議向 Smart Object 收取之額外款項約 795,000,000 港元。

倘該等買賣協議獲獨立股東於即將舉行之本公司股東特別大會上批准，本公司計劃於批准截至二零一零年六月三十日止半年之中期業績之董事會會議上動議分派每股40港仙或約780,000,000港元之特別股息分派予股東。而餘下所得款項淨額部分將用作償還部份現有銀行貸款及部分撥作本集團之一般營運資金。

該等買賣協議項下買方之資料

Tycoon City、Energy Kingdom、城譽、裕科及Smart Object各公司為投資控股公司，乃由劉先生全資擁有及成立，以持有根據該等買賣協議將予收購之各項資產。

競爭權益

完成該等買賣協議後，劉先生將透過該等買賣協議各買方持有該等物業，與本集團所擁有物業（用以取得潛在租約）競爭或可能存在競爭，尤其是大量該等物業及本集團自有主要零售物業組合均位處香港銅鑼灣之核心購物區。為了處理劉先生於該等物業之權益與本集團物業權益之間之潛在競爭，劉先生於各份該等買賣協議（第三買賣協議除外）承諾：

- (1) 倘彼及／或其聯繫人（定義見上市規則第1章）為相關該等物業之業主，而彼或其聯繫人作為本公司董事，其不會或促使其聯繫人不會向任何潛在或未來租戶或特許租用人就相關該等物業接納或訂立任何租賃、租約或許用，除非(i) 彼及／或其聯繫人已將潛在或未來租戶或特許租用人轉介予本集團，以進行本集團所擁有物業之潛在租賃、租約或許用及(ii) 隨著轉介後，本集團拒絕訂立該項潛在租賃、租約或許用，或並無於轉介後之三個星期內知會劉先生或其聯繫人其決定接納該潛在租戶或特許租用人；及
- (2) 倘Sunny Ocean、Viewide、城譽、裕科及Smart Object為劉先生之聯繫人，而劉先生或其聯繫人作為本公司董事，則物業管理人於完成出售交易後並根據相關該等買賣協議就該等物業提供免費租賃代理及管理服務時，有權先向該等物業之潛在租戶推薦本集團所擁有類似物業，以供彼等考慮，而物業管理人僅於該等潛在租戶拒絕考慮本集團之物業時，方可向彼等推銷該等物業。

董事會（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將獲委任之獨立財務顧問之意見及建議後發表意見）認為，上述措施有助解決劉先生與本集團之間因完成出售交易而可能帶來之衝突。

上市規則對出售交易之影響

由於劉先生（彼持有 1,429,643,768 股股份，佔本公布日期全部已發行股份約 73.31%）乃各份該等買賣協議下各買方之董事及唯一實益擁有人，因此出售交易構成上市規則第 14A.13(1)(a)條項下之本公司關連交易。出售交易因此須遵守根據上市規則第 14A 章有關申報、公布及獨立股東批准之規定。由於上市規則第 14 章項下之出售交易適用百分比率超過 5% 但少於 25%，出售交易亦構成本公司之須予披露交易。

根據聯交所承諾，本公司已向聯交所承諾，倘本公司與一名關聯人士訂立之特定交易之代價或本金額（連同本公司或其任何附屬公司與任何關聯人士在過去十二個月進行之任何其他特定交易之代價或本金額計算）超過 200,000,000 港元，本公司將不會與該關聯人士訂立該特定交易，除非經股東於該關聯人士放棄投票之本公司股東大會上批准則作別論。劉先生既為各份該等買賣協議下各買方之董事及唯一實益擁有人，因此就聯交所承諾而言，Tycoon City、Energy Kingdom、城譽、裕科、Smart Object 及

劉先生各自為關聯人士，因此出售交易亦構成特定交易，並須於本公司之股東大會上取得股東批准方可作實，而身為關聯人士之股東均須於會上放棄投票。

緒言：物業管理協議

第一買賣協議、第二買賣協議及第六買賣協議其中一項條款為，分別完成第一買賣協議、第二買賣協議及第六買賣協議後，物業管理人與第一怡東物業、第二怡東物業及修頓中心物業之當時業主將就第一怡東物業、第二怡東物業及修頓中心物業之物業管理而訂立下列持續關連交易協議：

1. **Sunny Ocean**持續關連交易協議，與第一怡東物業有關，並須於完成第一買賣協議時訂立；
2. **Viewwide**持續關連交易協議，與第二怡東物業有關，並須於完成第二買賣協議時訂立；及
3. **Baharica**持續關連交易協議，與修頓中心物業有關，並須於完成第六買賣協議時訂立。

各持續關連交易協議之主要條款載列如下。

(1) Sunny Ocean持續關連交易協議

日期：

完成第一買賣協議當日（「**第一完成日**」）

協議各方：

- (a) 物業管理人；及
- (b) **Sunny Ocean**，於完成第一買賣協議時將不再為本公司之附屬公司並成為劉先生之聯繫人。

將予提供之服務：

物業管理人將向**Sunny Ocean**提供有關第一怡東物業之物業管理服務，包括有關第一怡東物業在管理、營運、服務、保養及維修方面之一切事宜。

服務期：

Sunny Ocean持續關連交易協議於第一完成日開始，為期三年，惟協議各方可於屆滿前發出三個月之事先通知予以終止。

酬金：

Sunny Ocean 須就提供物業管理服務向物業管理人支付每月酬金，而每月酬金乃按第一怡東物業（由物業管理人按 Sunny Ocean 持續關連交易協議不時管理）之可管理樓面面積每平方呎 10.00 港元（或協議各方於 Sunny Ocean 持續關連交易協議之服務期內可能協定之其他價格）計算。根據截至今天為止第一怡東物業之目前可管理樓面面積 6,530 平方呎及目前協定價格每平方呎 10.00 港元計算，每月酬金為 65,300 港元。

因違約而終止：

任何一方可因另一方破產或清盤或重大違反本協議為由而終止 Sunny Ocean 持續關連交易協議。

(2) Viewide 持續關連交易協議

日期：

完成第二買賣協議當日（「第二完成日」）

協議各方：

- (a) 物業管理人；及
- (b) Viewide，於完成第二買賣協議時將不再為本公司之附屬公司並成為劉先生之聯繫人。

將予提供之服務：

物業管理人將向 Viewide 提供有關第二怡東物業之物業管理服務，包括有關第二怡東物業在管理、營運、服務、保養及維修方面之一切事宜。

服務期：

Viewide 持續關連交易協議於第二完成日開始，為期三年，惟協議各方可於屆滿前發出三個月之事先通知予以終止。

酬金：

Viewide 須就提供物業管理服務向物業管理人支付每月酬金，而每月酬金乃按第二怡東物業（由物業管理人按 Viewide 持續關連交易協議不時管理）之可管理樓面面積每平方呎 15.50 港元（或協議各方於 Viewide 持續關連交易協議之服務期內可能協定之其他價格）計算。根據截至今天為止第二怡東物業之目前可管理樓面面積 45,883 平方呎及目前協定價格每平方呎 15.50 港元計算，每月酬金為 711,186.50 港元。

因違約而終止：

任何一方可因另一方破產或清盤或重大違反本協議為由而終止 Viewide 持續關連交易協議。

(3) Baharica持續關連交易協議

日期：

完成第六買賣協議當日（「第六完成日」）

協議各方：

- (a) 物業管理人；及
- (b) Baharica，於完成第六買賣協議時將不再為本公司之附屬公司並成為劉先生之聯繫人。

將予提供之服務：

物業管理人將向Baharica提供有關修頓中心物業之物業管理服務，包括有關修頓中心物業在管理、營運、服務、保養及維修方面之一切事宜。

服務期：

Baharica持續關連交易協議於第六完成日開始，為期三年，惟協議各方可於屆滿前發出三個月之事先通知予以終止。

酬金：

Baharica須就提供物業管理服務向物業管理人支付每月酬金，而每月酬金乃按修頓中心物業（由物業管理人按Baharica持續關連交易協議不時管理）之可管理樓面面積每平方呎13.50港元（或協議各方於Baharica持續關連交易協議之服務期內可能協定之其他價格）計算。根據截至今天為止修頓中心物業之目前可管理樓面面積36,716平方呎及目前協定價格每平方呎13.50港元計算，每月酬金為495,666港元。

因違約而終止：

任何一方可因另一方破產或清盤或重大違反本協議為由而終止Baharica持續關連交易協議。

年度上限

基於第一怡東物業、第二怡東物業及修頓中心物業之預計可管理樓面面積(由物業管理人按持續關連交易協議管理)、相關持續關連交易協議項下之第一怡東物業、第二怡東物業及修頓中心物業之每平方呎價，以及於持續關連交易協議服務期內該呎價可能上升之情況，董事會建議釐定每項持續關連交易之年度上限載列如下：

交易	預計年度上限金額			
	由簽署相關 持續關連交 易當日(為計 算此表之預 計上限，假設 為二零一零 年十月一日) 至二零一零 年十二月三 十一日(「第一 期」) 港元	截至 二零一一 年十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零一二 年十二月 三十一日 止年度 港元	由二零一三年 一月一日至假 設簽署相關持 續關連交易當 日起計三年 (「最後一期」) 港元
Sunny Ocean 持 續關連交易	250,000 (可予以調整)	1,000,000	1,000,000	750,000 (可予以調整)
Viewide 持續關 連交易	3,000,000 (可予以調整)	12,000,000	12,000,000	9,000,000 (可予以調整)
Baharica 持續關 連交易	2,000,000 (可予以調整)	8,000,000	8,000,000	6,000,000 (可予以調整)

Sunny Ocean 持續關連交易之年度上限乃參照第一怡東物業之可管理總樓面面積 6,530 平方呎 (由物業管理人按 Sunny Ocean 持續關連交易協議管理)、Sunny Ocean 持續關連交易協議項下之協定價格每平方呎 10.00 港元，以及於 Sunny Ocean 持續關連交易協議服務期內該呎價可能上升之情況來釐定。

Viewide 持續關連交易之年度上限乃參照第二怡東物業之可管理總樓面面積 45,883 平方呎 (由物業管理人按 Viewide 持續關連交易協議管理)、Viewide 持續關連交易協議項下之協定價格每平方呎 15.50 港元，以及於 Viewide 持續關連交易協議服務期內該呎價可能上升之情況來釐定。

Baharica 持續關連交易之年度上限乃參照修頓中心物業之可管理總樓面面積 36,716 平方呎 (由物業管理人按 Baharica 持續關連交易協議管理)、Baharica 持續關連交易協議項下之協定價格每平方呎 13.50 港元，以及於 Baharica 持續關連交易協議服務期內該呎價可能上升之情況來釐定。

假設 Sunny Ocean 持續關連交易協議、Viewide 持續關連交易協議及 Baharica 持續關連交易協議於二零一零年九月三十日獲簽署，Sunny Ocean 持續關連交易、Viewide 持續關連交易及 Baharica 持續關連交易之第一期及最後一期之年度上限金額僅為估計數字，須因應簽署相關持續關連交易協議之確實日期而須作出按日的比例調整。

倘若每項持續關連交易協議下應付物業管理人之酬金金額超過上述預計年度上限(第一期及最後一期按比例計算之調整除外)，或延續任何持續關連交易協議，或條款出現重大改變，本公司將重新遵守上市規則之所有適用規定，包括(如有須要)取得獨立股東之批准。

進行持續關連交易之原因

由於物業管理人從事提供物業管理服務，因而擁有必要之專業，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將獲委任之獨立財務顧問之意見及建議後發表意見)認為物業管理人訂立該等持續關連交易協議乃符合本集團利益。物業管理人將收取持續關連交易協議項下提供之服務酬金，因而為本集團帶來穩定及恆常之收入。

就本集團於香港向第三方提供之物業管理服務而言，本集團收取之酬金一般乃參照本集團所管理該等物業之預算開支以及管理人收取第三方之酬金來釐定。

由於持續關連交易協議項下物業管理人之酬金乃根據向第三方提供類似服務之收費慣例來釐定，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮即將獲委任之獨立財務顧問之意見及建議後發表意見)認為持續關連交易協議之條款為出售交易之相連部份，而每項持續關連交易之年度上限均為公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則對持續關連交易之影響

第一買賣協議、第二買賣協議及第六買賣協議完成時Sunny Ocean、Viewwide及Baharica將不再為本公司附屬公司並成為劉先生之聯繫人，故出售交易完成時訂立該等持續關連交易協議構成上市規則第14A.14條項下本公司之持續關連交易。由於全部該等持續關連交易將於出售交易完成後訂立並成為該等交易之重要部份，故須根據上市規則第14A.25條作一總計。由於上市規則第14A.25條項下規定該等持續關連交易之預期年度上限之適用百分比率少於2.5%，故該等持續關連交易僅須遵守上市規則有關申報及公布之規定，而獲豁免有關獨立股東批准之規定。

一般事項

一份載有(其中包括)該等交易之詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、獨立董事委員會之推薦建議、上市規則規定之若干財務資料、本集團之其他資料及有關該等物業之估值報告書，連同股東特別大會通告之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

本公司將委聘獨立財務顧問，就該等交易向本公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司已委任獨立董事委員會向獨立股東提供意見，說明該等交易是否符合本公司之利益，以及就獨立股東而言是否公平合理。

董事須於股東特別大會上敦請獨立股東批准該等交易。根據上市規則第14A.18條之規定，劉先生及其聯繫人均須就批准該等交易之決議案放棄投票。獨立股東於股東特別大會上一律須以投票方式表決。

釋義

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「Baharica」	指	Baharica Limited，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司（經由Grand Lucky持有）
「Baharica持續關連交易協議」	指	Baharica與物業管理人於第六買賣協議完成後將就修頓中心物業訂立之物業管理協議
「Baharica持續關連交易」	指	據Baharica持續關連交易協議而進行之交易
「Bingo Castle」	指	Bingo Castle Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司（經由Dynamic Source持有）
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日（星期六或星期日除外）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「持續關連交易協議」	指	Sunny Ocean 持續關連交易協議、Viewwide 持續關連交易協議及 Baharica 持續關連交易協議之統稱
「持續關連交易」	指	Sunny Ocean 持續關連交易、Viewwide 持續關連交易及 Baharica 持續關連交易之統稱
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售交易」	指	據該等買賣協議而進行之交易
「Dynamic Source」	指	Dynamic Source Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司（經由Gold Horse持有）
「Energy Kingdom」	指	Energy Kingdom Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由劉先生間接全資擁有
「振城」	指	振城有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司

「第五買賣協議」	指	由振城、本公司、裕科與劉先生就第二York Place物業而訂立日期為二零一零年五月十七日之買賣協議
「第一承擔債項」	指	本集團（不包括目標公司）任何成員於第一買賣協議完成日期應付及結欠Global Smart及Sunny Ocean任何一方之全部款項
「第一完成賬目」	指	Global Smart及Sunny Ocean由二零一零年一月一日起至第一買賣協議完成日期止期間之未經審核綜合或合併收益表，以及Global Smart及Sunny Ocean於第一買賣協議完成日期之未經審核綜合或合併資產負債表（各根據香港財務報表編製）
「第一怡東物業」	指	本公布「第一怡東物業之資料」一段所載由Sunny Ocean直接持有之物業
「第一買賣協議」	指	由Gold Horse、本公司、Tycoon City及劉先生訂立日期為二零一零年五月十七日之買賣協議，內容有關Global Smart之全部已發行股本及由Global Smart及／或Sunny Ocean結欠之款項
「第一York Place 物業」	指	本公布「第一York Place物業之資料」一段所載由振城直接持有並根據第四買賣協議將予出售之物業
「第四買賣協議」	指	由振城、本公司、城譽及劉先生就第一York Place物業而訂立日期為二零一零年五月十七日之買賣協議，
「Global Smart」	指	Global Smart Ltd.，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司（經由Gold Horse持有）
「城譽」	指	城譽有限公司，於香港註冊成立之公司，並由劉先生間接全資擁有
「Gold Horse」	指	Gold Horse Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司
「Grand Lucky」	指	Grand Lucky Ltd.，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司（經由Gold Horse持有）
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會不時頒發之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立股東」	指	劉先生及其聯繫人以外之股東
「Jolly Gain」	指	Jolly Gain Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司（經由 Gold Horse 持有）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉先生」	指	劉鑾雄先生，為本公司之主席、執行董事兼行政總裁，並為主要股東之一
「該等物業」	指	第一怡東物業、第二怡東物業、第一 York Place 物業、第二 York Place 物業及修頓中心物業之統稱
「物業管理人」	指	忠信物業管理有限公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司
「關聯人士」	指	就聯交所承諾而言，指本公司之董事、主要股東、附屬公司或聯營公司（本公司之全資擁有附屬公司除外）或任何有關人士之聯繫人，惟與其他獨立第三方（並非本公司之關連人士（定義見上市規則））成立作為合營企業以從事房地產發展項目之任何本公司聯營公司，根據該承諾將不被視為關聯人士
「裕科」	指	裕科有限公司，於香港註冊成立之公司，並由劉先生間接全資擁有
「第二承擔債項」	指	本集團（不包括目標公司）任何成員於第二買賣協議完成日期應付及結欠Jolly Gain及Viewwide任何一方之全部款項
「第二完成賬目」	指	Jolly Gain及Viewwide由二零一零年一月一日起至第二買賣協議完成日期止期間之未經審核綜合或合併收益表，以及Jolly Gain及Viewwide於第二買賣協議完成日期之未經審核綜合或合併資產負債表（各根據香港財務報表編製）
「第二怡東物業」	指	本公布「第二怡東物業之資料」一段所載由Viewwide直接持有之物業
「第二買賣協議」	指	由Gold Horse、本公司、Energy Kingdom及劉先生訂立日期為二零一零年五月十七日之買賣協議，內容有關Jolly Gain之全部已發行股本及由Jolly Gain及／或Viewwide結欠之款項
「第二York Place 物業」	指	本公布「第二York Place物業之資料」一段所載由振城直接持有並根據第五買賣協議將予出售之物業

「選擇通告」	指	一份書面通告，註明由該等買賣協議各買方在達成有關協議之先決條件後為完成相關該等買賣協議所選擇之營業日
「股東特別大會」	指	本公司召開之股東特別大會，以便獨立股東酌情考慮通過該等交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「第六承擔負債」	指	本集團（不包括目標公司）任何成員於第六買賣協議完成日期應付及結欠Grand Lucky及Baharica任何一方之全部款項
「第六完成賬目」	指	Grand Lucky及Baharica由二零一零年一月一日起至第六買賣協議完成日期止期間之未經審核綜合或合併收益表，以及Grand Lucky及Baharica於第六買賣協議完成日期之未經審核綜合或合併資產負債表（各根據香港財務報表編製）
「第六買賣協議」	指	由Gold Horse、本公司、Smart Object及劉先生訂立日期為二零一零年五月十七日之買賣協議，內容有關Grand Lucky之全部已發行股本及由Grand Lucky及／或Baharica結欠之款項
「Smart Object」		Smart Object Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由劉先生間接全資擁有
「修頓中心物業」	指	本公布「修頓中心物業之資料」一段所載由Baharica直接持有之物業
「該等買賣協議」	指	第一買賣協議、第二買賣協議、第三買賣協議、第四買賣協議、第五買賣協議及第六買賣協議之統稱

「特定交易」	指	<p>就聯交所承諾而言，指本公司或其任何附屬公司與一名關聯人士之間之交易，而該交易涉及：</p> <p>(a) 本公司或其任何附屬公司任何收購或出售資產之活動，而不論是否於該公司之日常及一般業務過程中及／或是否按正常商業條款進行；</p> <p>(b) 由本公司或其任何附屬公司直接或間接向一名關聯人士授出一筆貸款或提供其他財務資助之安排或協議；或</p> <p>(c) 由本公司或其任何附屬公司提供抵押品（不論以擔保或其他形式作出）以適當解除一名關聯人士任何責任之安排或協議</p> <p>而在上述任何情況下，交易之代價或本金額（連同本公司或其任何附屬公司與任何關聯人士在過去十二個月進行之任何其他特定交易之代價或本金額計算）超過 200,000,000 港元</p>
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「聯交所承諾」	指	本公司於一九九零年九月二十日向聯交所作出之承諾（於一九九一年一月八日經補充，及經聯交所日期為一九九六年九月二十四日之函件修訂）
「Sunny Ocean」	指	Sunny Ocean Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司（經由 Global Smart 持有）
「Sunny Ocean 持續關連交易協議」	指	Sunny Ocean與物業管理人於第一買賣協議完成後將就第一怡東物業訂立之物業管理協議
「Sunny Ocean持續關連交易」	指	據Sunny Ocean持續關連交易協議而進行之交易
「目標公司」	指	Global Smart、Sunny Ocean、Jolly Gain、Viewide、Dynamic Source、Bingo Castle、Grand Lucky 及 Baharica 之統稱
「第三承擔債項」	指	本集團（不包括目標公司）任何成員於第三買賣協議完成日期應付及結欠Dynamic Source及Bingo Castle任何一方之全部款項
「第三完成賬目」	指	Dynamic Source及Bingo Castle由二零一零年一月一日起至第三買賣協議完成日期止期間之未經審核綜合或合併收益表，以及Dynamic Source及Bingo Castle

於第三買賣協議完成日期之未經審核綜合或合併資產負債表（各根據香港財務報表編製）

「第三買賣協議」	指	由Gold Horse、本公司、Tycoon City及劉先生訂立日期為二零一零年五月十七日之買賣協議，內容有關Dynamic Source之全部已發行股本及由Dynamic Source及／或Bingo Castle結欠之款項
「該等交易」	指	出售交易及持續關連交易之統稱
「Tycoon City」	指	Tycoon City Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由劉先生間接全資擁有
「Viewide」	指	Viewide Properties Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司（經由Jolly Gain持有）
「Viewide持續關連交易協議」	指	Viewide與物業管理人於第二買賣協議完成後將就第二怡東物業訂立的物業管理協議
「Viewide 持續關連交易」	指	據Viewide持續關連交易協議而進行之交易
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
林光蔚

香港，二零一零年五月十八日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生、非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址: <http://www.chineseestates.com>